

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

im Auftrag des

Amtsgerichts Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungen
Aktenzeichen: 804 K 77/24

im Zusammenhang mit der Verkehrswertermittlung

der land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücke

FlNr. 4705/1 und 4733, Gemarkung Fürstenstein

Stichtag: 29.01.2025

Verkehrswerte im Rahmen eines Einzelausgebotes

Gemarkung	FlNr.	Fläche FlNr.	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert pro m ²
		m ²	EUR	EUR/m ²
Fürstenstein	4705/1	6.319	32.600,00	5,16
	4733	5.150	21.100,00	4,10
Gesamt		11.469	53.700,00	4,68

Kurzbeschreibung

Lage:	Regierungsbezirk Niederbayern, Landkreis Passau, Gemeinde Fürstenstein
Lage im Gemeindegebiet:	Südöstlich von Oberpolling; Höhenlage 405 – 448 m NN
Umfeld:	Land- und forstwirtschaftlich geprägt. Siedlungsnähe bei FlNr. 4705/1, Gmkg. Fürstenstein.
Standort:	Die Flurstücke 4705/1, Gmkg. Fürstenstein verläuft über einen nach Nordwest streichenden Rücken. Die mäßig geneigten Mittelhanglagen sind nordost- bis nordwestexponiert. Das Waldgrundstück FlNr. 4733, Gmkg. Fürstenstein liegt auf einem von West nach Nordost verlaufenden Rücken und weist dementsprechend unterschiedlich exponierte, schwach bis mäßig geneigte Ober- bis Unterhanglagen auf. Lediglich im Osten fällt das Grundstück steiler zum Pirkinger Bach hin ab. Die Standorte werden von kristallinen, frischen, schluffigen Lehmen mit ± Sandbeimengung eingenommen.
Nutzung:	Die FlNr. 4705/1, Gmkg. Fürstenstein wird als Grünland genutzt. Das Flurstück 4733, Gmkg. Fürstenstein weist Fichten-Buchen-Tannen-Bestände unterschiedlichen Alters, z.T. mit höheren Totholzanteilen auf.
Baurecht/Erschließung:	Lage im Außenbereich; keine Bauerwartung; die Grundstücke sind über Wege/Straßen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Eine innere Erschließung ist vorhanden.

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite
Zusammenfassung der Ergebnisse	4
1 BESCHREIBENDER TEIL	4
1.1 Allgemeine Angaben	4
1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens.....	4
1.1.2 Außenaufnahme.....	4
1.1.3 Stichtag	4
1.2 Grundlagen des Auftrags.....	4
1.2.1 Rechtliche Grundlagen	4
1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien.....	4
1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen	5
1.2.2 Unterlagen	5
1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten.....	6
1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster	6
1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise)	6
1.3.2 Liegenschaftskataster.....	7
1.4 Grundstücksbeschreibung.....	7
1.4.1 Lage	7
Abbildungen 2 und 3: Bewertungsobjekte FlNr. 4705/1 und 4733, Gmkg. Fürstenstein – Bestandeskarten (Ausschnitt aus der Flurkarte im M 1:2000).....	9
1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung	9
1.4.3 Geologie und Standort	10
1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen	11
1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form	11
1.4.6 Rechte und Belastungen	11
1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand	11
1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten	12
1.4.9 Pacht	12
1.5 Waldzustand und Waldaufnahme	12
1.5.1 Holzqualität	12
1.5.2 Pflegezustand.....	12
2 WERTERMITTELNDER TEIL.....	13
2.1 Wertermittlungsverfahren	13
2.2 Wert der Bestockung	14
2.2.1 Verwendete Software	14
2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten.....	14

2.2.3	Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln	15
2.2.4	Werbungskosten	15
2.2.5	Holzpreise und Güteklassen	15
2.2.6	Bestockungswerte	16
2.3	Bodenwert	17
2.3.1	Vergleichspreise	17
2.3.2	Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren	18
2.3.2.1	<i>Ertragsfähigkeit</i>	19
2.3.2.2	<i>Geländeneigung</i>	20
2.3.2.3	<i>Bodenbeschaffenheit</i>	20
2.3.2.4	<i>Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung</i>	20
2.3.2.5	<i>Erschließung</i>	20
2.3.2.6	<i>Form/Zuschnitt</i>	21
2.3.2.7	<i>Flächengröße</i>	21
2.3.2.8	<i>Rechte und Belastungen</i>	21
2.3.2.9	<i>Ortsnähe</i>	21
2.3.2.10	<i>Bauland/Bauerwartungsland</i>	21
2.3.3	Bodenwert – Ergebnis	21
2.4	Verkehrswert vorläufig.....	22
2.5	Marktanpassung.....	22
3	ERKLÄRUNG VON FACHAUSDRÜCKEN.....	23

ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

1 Beschreibender Teil

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Auftrag und Zweck des Gutachtens

Auf den Beschluss vom 14.11.2024 und mit Schreiben vom 21.11.2024 beauftragte das Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen den Forstsachverständigen mit der Verkehrswertermittlung der im Zusammenhang mit dem Zwangsversteigerungsverfahren 804 K 77/24 stehenden land- bzw. forstwirtschaftlichen Grundstücke FlNr. 4705/1 und 4733, Gmkg. Fürstenstein.

Das Gutachten dient zur Festsetzung der Grundstückswerte gemäß § 74a Abs. 5 ZVG im Zuge einer Zwangsversteigerung. Die Verkehrswertermittlung erfolgt auftragsgemäß getrennt für jedes Objekt.

1.1.2 Außenaufnahme

Die Ortsbesichtigung fand, nach schriftlicher Ladung der Parteien, am 29.01.2025 in der Zeit von 10:00 Uhr bis 11:50 Uhr statt.

1.1.3 Stichtag

Als **Stichtag** wird der Tag der Außenaufnahme, nämlich der **29.01.2025**, festgelegt.

1.2 Grundlagen des Auftrags

1.2.1 Rechtliche Grundlagen

1.2.1.1 Gesetze, Verordnungen und Richtlinien

Die Ermittlung der Verkehrswerte erfolgt im vorliegenden Gutachten unter Beachtung folgender Gesetze, Verordnungen, Richtlinien und Satzungen, wobei darauf hingewiesen wird, dass jeweils der letzte Änderungsstand vor dem Wertermittlungsstichtag, herangezogen wird:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.04.2022 (BGBl. I S. 674) m.W.v. 30.04.2022
- Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.03.1897, zuletzt geändert am 22.12.2020
- Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) vom 14.07.2021 (BGBl. I S. 2805)

1. Beschreibender Teil

- Richtlinien für die Wertermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken (Wertermittlungs-Richtlinien – WertR 2006) in der Fassung vom 1. März 2006;
- Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswerts von Walflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinie 2000 – WaldR 2000) in der Fassung vom 20.03.2019 (BAnz. AT 28.03.2019 B2)

1.2.1.2 Berücksichtigung von Rechten und Belastungen

Etwaige am Eigentum bestehende Lasten und Beschränkungen (Abt. II des Grundbuchs) bleiben aufgrund zwingender verfahrensrechtlicher Gegebenheiten (vgl. §§ 52 und 74a ZVG) unberücksichtigt. § 5 Abs. 2 WertV findet folglich keine Anwendung.

Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs bleiben ebenfalls unberücksichtigt, da sich diese Eintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf einen Kaufpreis auswirken können.

Sofern mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte bestehen und der Unterzeichner von diesen Kenntnis erlangt, wird auf diese hingewiesen (vgl. hierzu Punkt 1.2.4).

1.2.2 Unterlagen

Verwendete Fachliteratur

- Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten, 2018: Hilfstafeln für die Forsteinrichtung, Auflage 2018.
- Bayerischer Klimaforschungsverbund (BayFORKLIM), 1996: Klimaatlas von Bayern.
- Erweiterter Sortentarif (EST) zur Berechnung der Aufarbeitungszeiten
- Gablenz, Klaus, 1998: Verkehrswertermittlung von landwirtschaftlichen Grundstücken. Handbuch mit Erläuterungen, Praxisbeispielen und Hinweisen für den Erbfall. 1. Auflage, Köln : Bundesanzeiger 1998
- Kröll, R., 2004: Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Verlag Luchterhand, 2. Auflage.
- Mantel, W., 1982: Waldbewertung, Einführung und Anleitung, BLV-Verlagsgesellschaft, 6. Auflage.
- Verein für Forstliche Standortserkundung, 1994: Erläuterungsband zur Standortserkundung, Kartiergebiet Passau III.
- Offer Armin, 2009: Praktikermethoden zur Verkehrswertschätzung von Waldflächen. Forst und Holz 64, Heft 10, 2009.

Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellte Unterlagen

- a) Grundbuchauszug des Amtsgerichtes Passau von Fürstenstein, Blatt 4033, Ausdruck vom 06.08.2024
- b) Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, Vilshofen an der Donau – Außenstelle Passau – Auszug aus dem Liegenschaftskataster für das Grundbuchblatt 4033, Grundbuchbezirk Fürstenstein, mit Flurkarten im Maßstab 1 : 2000; erstellt am 11.09.2024
- c) Schreiben der Gemeinde Fürstenstein vom 24.09.2024 zur aktuellen Nutzung der Bewertungsobjekte

Vom Auftragnehmer eingeholte Unterlagen

- a) Kaufpreisauskünfte aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses am Landratsamt Passau für die Gemarkungen Fürstenstein
- b) Bodenrichtwertauskünfte
- c) Diverses Kartenmaterial (Quelle: BayernAtlasPlus)

1.2.3 Sonstige mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte und Lasten

Sind nicht bekannt.

1.3 Grundbuch und Liegenschaftskataster**1.3.1 Grundbuchdaten (auszugsweise)**

Grundbuch von Fürstenstein des Amtsgerichtes Passau, Blatt 4033

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Flurstück	Wirtschaftsart	ha	a	m ²
1	-	4705/1	Beitzäcker, Landwirtschaftsfläche	0	63	19
2	-	4733	Reutholz, Waldfläche	0	51	50

1. Beschreibender Teil

1.3.2 Liegenschaftskataster

Grundbuchblatt 4033, Grundbuchbezirk Fürstenstein, Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung Vilshofen an der Donau – Außenstelle Passau

Gebietszugehörigkeit: Gemeinde Fürstenstein
Landkreis Passau
Bezirk Niederbayern

Laufende Nummer: 1**Flurstück 4705/1, Gemarkung Fürstenstein**

Lagebezeichnung:	Beitzäcker	
Fläche:		6 319 m ²
Tatsächliche Nutzung:		6 319 m ² Grünland
Bodenschätzung:		6 319 m ² Acker-Grünland (AGr), Stark lehmiger Sand (IS), Zustandsstufe (4), Verwitterung (V), Bodenzahl 48, Ackerzahl 41, Ertragsmesszahl 2591 Ertragsmesszahl/ha: 4100

Laufende Nummer: 2**Flurstück 4733, Gemarkung Fürstenstein**

Lagebezeichnung:	Reutholz	
Fläche:		5 150 m ²
Tatsächliche Nutzung		5 073 m ² Forstwirtschaftsfläche 77 m ² Weg
Bodenschätzung		Flurstück nicht geschätzt

1.4 Grundstücksbeschreibung

Die nachfolgenden Grundstücksbeschreibungen erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Ihre Inhalte beschränken sich im Wesentlichen auf die wertbeeinflussenden Kriterien der zu bewertenden Immobilien zum Bewertungsstichtag.

1.4.1 Lage

Die Lage der Bewertungsobjekte ist der nachfolgenden Übersichtskarte zu entnehmen.

1. Beschreibender Teil

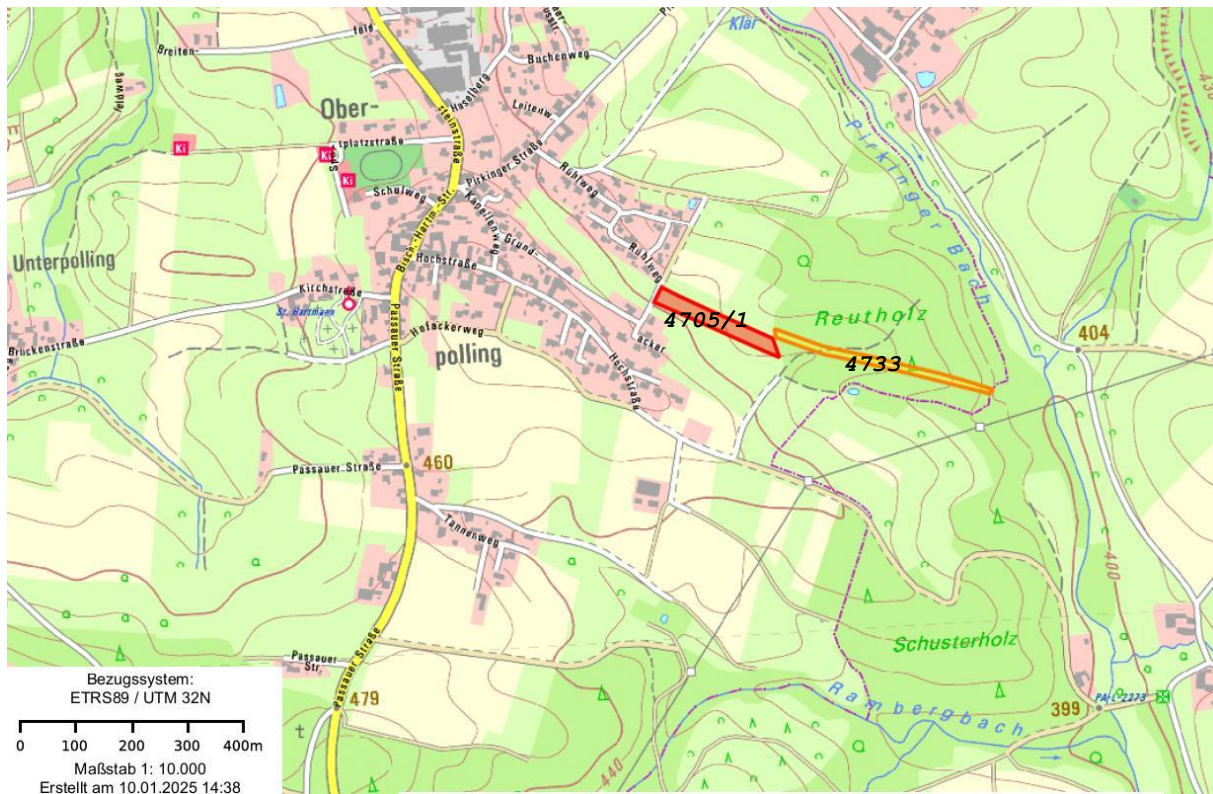


Abbildung 1: Übersichtskarte Flurstücke 4705/1 und 4733, Gmkg. Fürstenstein (Quelle: BayernAtlasPlus)

Die Grundstücke befinden sich in der Gemeinde Fürstenstein südöstlich von Oberpolling in einer Höhenlage von 405 bis 448 m NN. Das landwirtschaftliche Grundstück FlNr. 4705/1, Gmkg. Fürstenstein verläuft über einen nach Nordwest streichenden Rücken. Die mäßig geneigten Mittelhanglagen sind nordost- bis nordwestexponiert. Das Waldgrundstück FlNr. 4733, Gmkg. Fürstenstein liegt auf einem von West nach Nordost streichenden Rücken und weist dementsprechend unterschiedliche Expositionen auf. Die Hangneigungen sind überwiegend nur mäßig bis schwach. Lediglich im Osten fällt das Flurstück steiler in das Bachtal des Pirkinger Baches hin ab. Die Grenzen des Flurstückes 4733, Gmkg. Fürstenstein sind im Gelände mit farbig markierten Metallstäben abgemerkt. Beim Flurstück 4705/1, Gmkg. Fürstenstein wurden keine Grenzsteine festgestellt.

Die nachfolgenden Kartenausschnitte zeigen die Bewertungsobjekte im Detail:

1. Beschreibender Teil



Abbildungen 2 und 3: Bewertungsobjekte FlNr. 4705/1 und 4733, Gmkg. Fürstenstein – Bestandeskarten (Ausschnitt aus der Flurkarte im M 1:2000; verkleinert)

1.4.2 Wuchsgebiet, Klima, natürliche Waldzusammensetzung

Nach der Forstlichen Wuchsgebietsgliederung Bayerns von 1978 (Foerster und Kreutzer) und 1999 von Gulder überarbeitet liegen die Flächen im **Wuchsbezirk 11.2 „Östlicher Vorderer Bayerischer Wald“** und hier im **Teilwuchsbezirk 11.2/2 Ilzvorland**. Sie befinden sich somit im Randbereich des südlichen Klimabezirkes „Bayerischer Wald“ mit wechselnden kontinentalen und maritimen Einflüssen.

1. Beschreibender Teil

Durch den Donaeinfluss und die Nähe des Klimabezirkes „Niederbayerisches Hügelland“ wärmbegünstigten Klimaverhältnisse schaffen beste Voraussetzungen für das Wachstum fast aller heimischer Baumarten.

Die Jahresdurchschnittstemperatur liegt bei 7 – 8 °C. Der Vordere Bayerische Wald liegt bei Süd- und Westanströmungen im LUV, dies bedeutet die Wolken vom flachen Donautal stauen sich an den Hängen des Bayerwaldes und führen zu Steigungsniederschlägen. Auf der anderen Seite liegt der Vordere Bayerische Wald bei starken Nordost- bis Ostanströmungen des Niederschlages im LEE des über 1400 m hohen Böhmerwaldes. Bei solchen Wetterlagen liegt der Vordere Bayerische Wald auf der windabgewandten Seite, dies führt dazu, dass sich die Wolken bereits auf der tschechischen Seite des Böhmerwaldes entleeren. Im Vorderen Bayerwald stellen sich dann wärmere Föhnwinde ein, Niederschlag gibt es kaum. Da solche Ostwetterlagen deutlich seltener auftreten, als westliche Höhenwinde, summieren sich die durchschnittlichen Jahresniederschlagsmengen auf 900-1000 mm. Diese insgesamt hohen Jahresniederschläge sowie die günstige Verteilung der Niederschläge im Jahr – rund die Hälfte der Niederschlagsmenge fällt in der forstlichen Vegetationszeit (Mai bis September) – wirken sich ebenfalls günstig auf das Waldwachstum aus.

Infolge des kontinentalen Einschlages kann man in einigen Sommern auch längere Dürrephasen beobachten. Im Winter erreichen warme Luftmassen aus Westen den Bayerischen Wald durch seine kontinentale Lage nur noch in abgeschwächter Form, das dazu führt, dass Tauwetterphasen deutlich schwächer ausfallen als beispielsweise in Westdeutschland. Deshalb ist der Bayerwald auch durch seinen Schneereichtum bekannt.

Der **Schneeanteil** am Gesamtniederschlag liegt zwischen 10 % im Donautal und 25 % in Lagen über 500 m NN. In normalen Jahren gibt es im Vorderen Bayerwald auf einer Höhenlage von 500 m ca. **100 Schneetage** und rund **25-30 Sommertage** (über 25 °C). Die Andauer der Tage mit einer Lufttemperatur von mindestens 10 °C beträgt 150-170 Tage pro Jahr.

Der für die Wasserbilanz nicht unwesentliche **Nebelniederschlag** ist wiederum höhenabhängig. Als Niederungsnebel tritt er in den Tal- und Beckenlagen an 60 - 80 Tagen im Jahr auf und nimmt mit zunehmender Höhenlage auf 40 – 50 Tage ab. Die Hauptwind- und Sturmrichtung ist aus westlichen Richtungen (Quelle: Klimaatlas von Bayern, 1996; Internet).

In der von der Bayerischen Landesanstalt für Wald und Forstwirtschaft neu überarbeiteten Karte der „Regionalen natürlichen Waldzusammensetzung Bayerns – 2000“ werden für das Ilzvorland **Buchen-Tannen-Wälder mit Fichte und Eiche** genannt.

1.4.3 Geologie und Standort

Geologisch befindet sich der Raum im Bereich kristalliner Gesteinsbildungen des Bayerischen Waldes. Nach die Geologischen Karte im Maßstab 1:25000 liegen die Bewertungsobjekte im sog. Fürstenstein Pluton. Muskovit-Biotit-Granit bildet hier das Ausgangsgestein. Nach der im Jahr 1994 durchgeführten forstlichen Standortserkundung werden die Standorte von frischen, tiergründigen, schluffigen Lehmen mit ± Sandbeimengung eingenommen. Es handelt sich um gut durchwurzelbare Standorte. Lediglich bei Verdichtungstendenz im Unterboden wird diese geringfügig eingeschränkt. Der Standort weist einen günstigen Wasser- und Nährstoffhaushalt auf.

1. Beschreibender Teil



Abbildung 4: Ausschnitt aus der Geologischen Karte im Maßstab 1:25 000 (Quelle: BayernAtlasPlus)

1.4.4 Naturschutzfachliche Planungen

Naturschutzfachliche Planungen liegen nicht vor.

1.4.5 Anbindung, Erschließung und Form

Das Flurstück 4705/1, Gmkg. Fürstenstein grenzt mit seiner Westseite an einen befestigten öffentlichen Weg. Im Osten liegt das Grundstück an einem öffentlichen, im Anbindungsbereich nicht mehr befestigten Weg. Das Waldgrundstück ist über einen von Oberpolling her kommenden öffentlichen, befestigten Weg erreichbar und grenzt mit seiner Westseite an diesen an. Ein an der Südwestecke des Waldkomplexes abzweigender Anliegerweg durchquert das Bewertungsobjekt im westlichen Bereich. Hiervon zweigt ein unbefestigter Rückeweg ab, der auch auf Teilflächen des Flurstückes 4733, Gmkg. Fürstenstein verläuft.

Die Anbindung der Flächen an das öffentliche Verkehrsnetz ist gewährleistet.

Die Bewertungsobjekte weisen Rechteckformen auf.

1.4.6 Rechte und Belastungen

Auf die Ausführungen unter Ziffer 1.2.1.2 wird verwiesen.

1.4.7 Bauplanungsrechtliche Situation, Entwicklungszustand

Ohne Überprüfung wird angenommen, dass die Flächen im Außenbereich liegen (§ 35 BauGB). Der Entwicklungszustand ist entsprechend § 5 Abs. 1 ImmoWertV der von „Flächen der Land- bzw. Forstwirtschaft“. Eine Entwicklung hin zu einer baulichen Nutzung ist nicht zu erwarten.

1.4.8 Bodenverunreinigungen/Altlasten

Hinweise auf Bodenverunreinigungen/Altlasten liegen nicht vor.

1.4.9 Pacht

Die Pacht als Ertragsfaktor wird in der vorliegenden Wertermittlung nicht berücksichtigt.

1.5 *Waldzustand und Waldaufnahme*

Die verbale und zahlenmäßige Beschreibung der Bestände auf FlNr. 4733, Gmkg. Fürstenstein zeigt der Anhang 1. Die ausgeschiedenen Bestände sind in der Abbildung 3 dargestellt. Die im Bestand 3 verlaufende Wegefläche wird aufgrund der Breite < 5 m der Waldfläche (Bestand 3) zugeordnet.

Für die überwiegend jüngeren und mittelalten Bestände wurden die für die Wertermittlung erforderlichen Daten, wie Baumartenanteile, Alter, Ertragsklasse usw. geschätzt und durch stichprobenartige Durchmesser- und Höhenmessungen verprobt. Noch aufstockende Altbäume wurden gekluppt, d. h. deren Durchmesser in 1,30 m Höhe aufgenommen. Die **Kluppergebnisse** und **Vorratsermittlungen** erfolgten nach dem Verfahren Laer/Spiecker. Die Vorräte sind in Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o. R.) angegeben. Die in Kapitel 2.2.6 aufgezeigten Wertberechnungen basieren u. a. auf diesen Ergebnissen.

Folgende bewertungsrelevante **Kenndaten** wurden bei der Beschreibung des aktuellen Waldzustandes erhoben bzw. hergeleitet:

Das **Alter** wurde angeschätzt.

Der **Bestockungsgrad** ergibt sich durch den Vergleich der tatsächlichen Grundfläche mit derjenigen der verwendeten Ertragstafel oder wurde über den Überschirmungsgrad angeschätzt.

Die **Bonitäten** wurden über Höhenmessungen hergeleitet.

1.5.1 Holzqualität

Die Holzqualität der Nadelhölzer ist durchschnittlich. Die Laubhölzer sind von eher geringer Qualität und z.T. sind die Buchen überaltert.

1.5.2 Pflegezustand

Pflegerückstände sind vorhanden. Diese wirken jedoch nicht wertmindernd.

2 Wertermittler Teil

2.1 Wertermittlungsverfahren

Die Grundsätze für die Ermittlung von Verkehrswerten von Grundstücken, Grundstücksteilen oder Bestandteilen derselben im allgemeinen Grundstücksverkehr regelt die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) vom 01.07. 2010. Nach § 7 der ImmoWertV sind zur Wertermittlung von Grundstücken nur Kaufpreise heranzuziehen, bei denen angenommen werden kann, dass sie **nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind**.

Zur Wertermittlung von unbebauten Grundstücken kommt i.d.R. das Vergleichswertverfahren gemäß §§ 15 und 16 ImmoWertV zur Anwendung. Hierbei wird der Bodenwert aus den erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke abgeleitet. Der Grundlage bilden stichtagsbezogene Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte aus der Kaufpreissammlung der örtlich zuständigen Gutachterausschüsse an den Landratsämtern.

Werterhöhende bzw. –mindernde Faktoren sind gebührend zu berücksichtigen. Gegenständlich sind folgende Einflussfaktoren zu beachten:

- Ertragsfähigkeit
- Geländeneigung
- Bodenbeschaffenheit (z.B. Blocküberlagerung, Nassboden usw.) und Stabilität der Bestockung
- Flächenform (z. B. gut bewirtschaftbar rechteckig oder quadratisch; sehr schlecht bewirtschaftbar schmaler langer Streifen).
- Flächengröße
- Lage zum öffentlichen Verkehrsnetz (äußere Erschließung), Zufahrtsmöglichkeiten
- Erschließung (innere Erschließung)
- Entwicklung

In der gutachterlichen Praxis werden für die Bewertung von Waldflächen - insbesondere auch im Bereich des privaten Grundstücksverkehrs - die "Richtlinien für die Ermittlung und Prüfung des Verkehrswertes von Waldflächen und für Nebenentschädigungen (Waldwertermittlungsrichtlinien 2000 - **WaldR 2000**)" herangezogen. Allerdings ist der Geltungsbereich dieser Richtlinien **allein zwingend für die Beschaffung und Veräußerung von Waldgrundstücken durch den Bund** vorgeschrieben. Nach Maßgabe der WaldR 2000 wird der Waldwert (Verkehrswert) durch den "**Preis bestimmt, der am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Grundstücksverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und nach dem Zustand der Waldflächen ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.**"

Der **Waldwert** ist grundsätzlich im Wege einer Einzelwertermittlung herzuleiten. Dabei werden gesonderte Wertermittlungen für den Boden und den Holzbestand durchgeführt. Die Summe der für den Boden und den Holzbestand ermittelten Einzelwerte stellt regelmäßig den Waldwert dar.

Nach Ziffer 6.1 der WaldR2000 ist für Waldbestände des Altersklassenwaldes, welche die Umtriebszeit (U) noch nicht erreicht haben der sog. **Bestandserwartungswert** zu ermitteln.

Dieser errechnet sich nach dem **Alterswertfaktorenverfahren**, basierend auf folgender Formel von BLUME, wie folgt:

$$H_a = [(A_u - c) \times f + c] \times B^\circ$$

Hierbei entspricht:

H_a	= Bestandserwartungswert im Alter a
A_u	= Abtriebswert eines Holzbestandes im Alter der Umtriebszeit (U)
c	= Kulturkosten
f	= Alterswertfaktor für das Alter a
B°	= Bestockungsgrad
a	= Alter a (gegebenenfalls wirtschaftliches Alter der Pflanzen).

Der Abtriebswert im Alter U (A_u) ist der Bruttoverkaufserlös für das im Alter U anfallende und aufgearbeitete, erntekostenfreie Holz. Die Umtriebszeit ist grundsätzlich nach dem Betriebswerk oder, wie im vorliegenden Bewertungsfall, nach der gegendüblichen Umtriebszeit anzusetzen. Kulturkosten im Sinne der WaldR 2000 sind die forstüblichen Kosten der (Wieder)begründung eines Waldbestandes.

Für hiebsreife und annähernd hiebsreife Bestände/Bäume wurde der **Abtriebswert**, d.h. der erntekostenfreie Abtriebserlös, hergeleitet. Zum Ansatz kommt der baumartenbezogen jeweils höhere Wert.

2.2 Wert der Bestockung

2.2.1 Verwendete Software

Die Wertermittlungen erfolgten mit Hilfe des Forstdatenprogramms WaldMeister 3.1 der Forstdatenverarbeitung Uwe Vos, Waldkirchen.

2.2.2 Umtriebszeiten und Kulturkosten

Die Umtriebszeit ist die Zeitspanne, in der eine Baumart unter den gegebenen klimatischen und standörtlichen Voraussetzungen erwartungsgemäß ihre Hiebsreife bzw. das gewünschte Zielsortiment bei ungestörter Entwicklung erreichen kann.

Die Kulturkosten fließen in die Erwartungswerte der jüngeren und mittelalten Bestände mit ein. Als Kulturkosten zählen die Kosten von der Begründung eines Bestandes bis zu seiner Sicherung, also incl. Wildschutz, Kulturpflege, Nachbesserungen etc.

2. Wertermittelnder Teil

Im vorliegenden Fall werden der Bewertung folgende Umtriebszeiten und Kulturkosten zugrunde gelegt:

Baumart	Umtriebszeit (Jahre)	Kulturkosten (EUR/ha)
Fichte	100	5.600, --
Tanne	120	8.000, --
Buche	140	17.600, --

Tabelle 1: Umtriebszeiten und Kulturkosten

2.2.3 Verwendete Ertragstafeln und Bestandessortentafeln

Als Sortenertragstafel wurde die neue Bestandessortentafel für Bayern 2017 herangezogen.

Für die allgemeine Bonitierung wurden folgende Ertragstafeln herangezogen:

Buche	Gehrhardt 1908, mäßige Durchforstung
Fichte	ASSMANN-FRANZ 1963
Tanne	Hausser 1956, mäßige Durchforstung

Tabelle 2: Verwendete Ertragstafeln

2.2.4 Werbungskosten

Werbungskosten beim Holzeinschlag setzen sich zusammen aus den Holzerntekosten und den Rückekosten.

Holzerntekosten: Die Holzerntekosten errechnen sich nach dem Erweiterten Sortentarif (EST) als Holzerntetarif. Es wurden 60 % Lohnnebenkosten unterstellt.

Rückekosten: Als Rückekosten werden pauschal 8 EUR je Festmeter für alle Stammholzsortimente angesetzt.

Die Beträge sind Bruttobeträge i. S. d. Umsatzsteuergesetzes.

2.2.5 Holzpreise und Güteklassen

Gemäß Abschnitt 6.5.2 der WaldR 2000 ist bei der Ermittlung der Erwartungswerte vom durchschnittlichen Holzpreis mehrerer, dem Wertermittlungsstichtag vorangegangener Forstwirtschaftsjahre auszugehen. Die allgemeine Entwicklungstendenz der Holzpreise und die besonderen, gegendüblichen Verhältnisse sind angemessen zu berücksichtigen.

2. Wertermittler Teil

Folgende Holzpreise wurden herangezogen:

Baumart	IS/IL (€/Fm)	Güte	Stärkeklasse - EURO/Fm								
			L1a	L1b	L2a	L2b	L3a	L3b	L4	L5	L6
Fichte	18,00	B	70,00	80,00	90,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	75% v. B-Preis								
Buche	28,00	B	70,00	70,00	80,00	85,00	90,00	110,00	135,00	150,00	160,00
		C	80% v. B-Preis								
		D	50% v. B-Preis								
Tanne	18,00	B	65,00	75,00	85,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00	95,00
		C	86% v. B-Preis								
		D	75% v. B-Preis								

Tabelle 3: Holzpreise

Alle o. a. Preise beziehen sich auf das Festmaß „Festmeter ohne Rinde“ und sind Nettopreise i.S.d. Umsatzsteuergesetzes. Dem Erlös wird die Mehrwertsteuer in Höhe von 5,5 % hinzuge-rechnet.

Die Preisangaben für IS (Industrieholz) sind geschätzte erntekostenfreie Bruttoerlöse.

2.2.6 Bestockungswerte

Die nachfolgende Tabelle fasst die Bewertungsergebnisse zusammen.

Aufstellung der Bestands-Einzelwerte

29.01.2025

Waldort FlNr.-Bestand	Fläche	Baumart	Erwartungswert pro Hektar	Abtriebswert pro Hektar	Einzelwert pro Hektar	der Fläche
4733 - 1	0,10	Buche	21.185,48	---	21.185,48	2.065,58
Summe - 1						2.065,58
4733 - 2	0,18	Buche	9.672,34	---	9.672,34	1.712,01
Summe - 2						1.712,01
4733 - 3	0,24	Buche	2.049,42	534,18	2.049,42	494,94
		Fichte	17.473,55	10.471,81	17.473,55	4.219,86
Summe - 3						4.714,80
4733 - 4	0,51	Buche	---	9.807,53	9.807,53	5.050,88
		Fichte	---	2.813,46	2.813,46	1.448,93
		Tanne	---	827,89	827,89	426,37
Summe - 4						6.926,17
Endsumme						15.418,56

Tabelle 4: Zusammenstellung der Bestandeseinzelwerte

2. Wertermittler Teil

2.3 Bodenwert**2.3.1 Vergleichspreise**

Die nachfolgende Tabelle zeigt die eingeholten, aktuellen land- und forstwirtschaftlichen Vergleichspreise.

Lfd.Nr.	Datum	Gemarkung	Lage	Nutzungsart	Größe in m ²	EUR/m ²	Fläche BS m ² *)	EMZ/ha
1	04.07.2023	Fürstenstein	Beitzäcker	Grünland	914	3,00	914	3500
2	04.09.2023	Fürstenstein	Winkelfeld	Grünland	1242	5,00	1242	3600
3	12.11.2024	Fürstenstein	Hochfeld, Staubäcker	Grünland	5400	2,78	5400	3249
4	16.11.2024	Fürstenstein	Staubäcker	Grünland u. Forst	6212	1,50	6090	2900
Arithmetischer Durchschnitt landwftl. Flächen						3,07		
5	13.03.2023	Fürstenstein	Amersberg	Wald	3200	2,81		
6	30.03.2023	Fürstenstein	Nähe Reuth	Wald	6151	2,00		
7	11.07.2023	Fürstenstein	Mühlfeld	Wald	13102	3,01		
8	01.02.2024	Fürstenstein	Buchleiten	Wald	3038	1,50		
9	22.03.2024	Fürstenstein	Burgstall	Wald	9345	1,99		
Arithmetischer Durchschnitt Wald						2,26		

Tabelle 5: Vergleichspreise land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke in der Gemarkung Fürstenstein (Quelle: Kaufpreissammlung Gutachterausschuss Landratsamt Passau)

*) Fläche Bodenschätzung

Abkürzungen:

EMZ = Ertragsmesszahl

BS = Bodenschätzung

Wie der Tabelle 5 zu entnehmen ist, bewegen sich die Preise für **landwirtschaftliche Nutzflächen** in der **Gemarkung Fürstenstein** in einem Rahmen von 1,50 EUR/m² und 5,00 EUR/m². Als arithmetischer Mittelwert errechnen sich **3,07 EUR/m²**.

Die Durchschnittswerte der Vergleichsflächen liegen somit deutlich unter dem vom Gutachterausschuss am Landratsamt Passau festgesetzten landwirtschaftlichen **Bodenrichtwert**, Stand 01.01.2024 in Höhe von **5,00 EUR/m²**. Eine Unterscheidung in Acker- bzw. Grünland erfolgt nicht. Der Bodenrichtwert (§ 196 Absatz 1 BauGB) ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebietes (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstückmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, den Bodenverhältnissen sowie der Straßen- und Wegeanbindung weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Der Bodenrichtwert ist allerdings nicht mit dem Verkehrswert eines Grundstückes gleich zu setzen. Flurstücksbezogene Grundstücksmerkmale sind gebührend zu berücksichtigen.

Preise für **Waldflächen** liegen erfahrungsgemäß, je nach Preisniveau, in einem Rahmen von 20 – 45 % zum landwirtschaftlichen Bodenrichtwert. Der durchschnittliche Waldbodenpreis

bewegt sich demnach in einem Rahmen von 1,00 EUR/m² - 2,25 EUR/m². Als Mittelwert errechnen sich **1,63 EUR/m²**. Die Erfahrung zeigt aber auch, dass die Ableitung des forstlichen Bodenwertes aus landwirtschaftlichen Bodenwerten (indirektes Vergleichswertverfahren) mit großer Unsicherheit behaftet ist, da die forstlichen und die landwirtschaftlichen Produktionsbereiche durch eine stark divergierende Förderpolitik zunehmend entkoppelt wurden (OFFER). Erfahrungsgemäß steigen die Waldbodenwerte bei Weitem nicht in dem Maß wie landwirtschaftliche Bodenwerte. Die Waldbodenpreise dürften sich daher eher im unteren Rahmenbereich bewegen.

Forstliche Vergleichspreise liegen in einem Rahmen von 1,50 EUR/m² und 3,01 EUR/m², i.D. 2,26 EUR/m² vor. Nachdem in diesen Preisen auch die aufstockenden Bestände enthalten sind, sind sie für die Wertermittlung zunächst nur als Anhalt zu verstehen.

Erfahrungsgemäß liegt der Bestockungswertanteil bei Waldgrundstücken mit höherwertigem Aufwuchs (z. B. hiebsreife Bestände) bei ca. 2/3 bezogen auf den Gesamtwert. Für die mittleren Preislagen wird unterstellt, dass Boden und Bestand je etwa zur Hälfte an der Preisbildung beteiligt sind. Im unteren Rahmen dürfte es sich um eher minderwertigen bzw. noch jüngeren Aufwuchs handeln, der nur mehr mit etwa 1/3 am Gesamtwert beteiligt ist.

Auf der Grundlage dieser Überlegungen leiten sich folgende Waldbodenwerte ab:

- a) oberes Preisniveau: 3,01; 2,80 EUR/m²; i.D. 2,91 EUR/m²; Bodenanteil 1/3 = 0,97 EUR/m²
- b) mittleres Preisniveau: 1,99; 2,00 EUR/m²; i.D. 2,00 EUR/m²; Bodenwertanteil 1/2 = 1,00 EUR/m²
- c) unteres Preisniveau: 1,50 EUR/m²; i.D. 1,50 EUR/m²; Bodenanteil 2/3 = 1,00 EUR/m²

Als Durchschnittswert errechnen sich **0,99 EUR/m²**.

Der **forstliche Bodenrichtwert** ohne Bestand, Stand 01.01.2024 wurde vom Gutachterausschuss am Landratsamt Passau für das nördlich der Donau gelegene Landkreisgebiet mit **1,10 EUR/m²** festgesetzt.

Auf der Grundlage der zur Verfügung stehenden Vergleichszahlen, erscheint der vom Gutachterausschuss am Landratsamt Passau festgesetzte Waldbodenrichtwert in Höhe von **1,10 EUR/m²** auch für die Gemarkung Fürstenstein als durchschnittlicher Waldbodenwert angemessen.

Die aufgezeigten Durchschnittspreise sind schließlich auf die wertbestimmenden Faktoren der Bewertungsobjekte, insbesondere auch in Relation zu den Vergleichsgrundstücken, anzupassen (vgl. Ziffer 2.2.2).

2.3.2 Berücksichtigung der wertbestimmenden Faktoren

Wertbestimmende Grundstücksmerkmale sind die Ertragsleistung, Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Erschließung, Flächenform, Geländeneigung, Bodenbeschaffenheit, Beschattung, Hofnähe, Flächengröße, Rechte und Belastungen und die Lagequalität.

Die wertbestimmenden Faktoren werden durch gutachtliche, prozentuale Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt und sind dem Anhang 2 zu entnehmen.

2.3.2.1 Ertragsfähigkeit

Der Ertrag landwirtschaftlicher Grundstücke wird in Wertzahlen dargestellt. Mit diesen Wertzahlen werden Art und Güte des Bodens definiert. Dabei stellen die Wertzahlen entsprechende Verhältniszahlen dar und bringen Unterschiede im Reinertrag zum Ausdruck, der bei gemeinüblicher und ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielt werden kann. Diese Wertzahlen sind im Liegenschaftskataster angegeben. Für Ackerland werden zwei Wertzahlen (Bodenzahl und Ackerzahl) festgestellt und für Grünland die Grünlandgrundzahl und Grünlandzahl. Die Bodenzahl bzw. Grünlandgrundzahl (= 1. Zahl) bringt hierbei die durch die Verschiedenheit der Bodenbeschaffenheit im Zusammenhang mit den Grundwasserverhältnissen bedingten Ertragsunterschieden zum Ausdruck. Die Ackerzahl/Grünlandzahl (= 2. Zahl) berücksichtigt außerdem die Ertragsunterschiede, die auf Klima, Geländegestaltung, Besonnung und andere natürliche Ertragsbedingungen zurückzuführen sind (GABLENZ).

Diese im Rahmen der Bodenschätzung von der Finanzverwaltung erhobenen Wertzahlen können aber aus verschiedenen Gründen nicht unmittelbar für die Wertermittlung verwendet werden. Gründe sind u. a.:

- wirtschaftliche und technische Entwicklungen die zu Veränderungen der in den Wertzahlen zum Ausdruck gebrachten Ertragsfähigkeit führen;
- Unterschiede beim Verhältnis des Wertes zwischen leichten, mittleren und schweren Böden;
- veränderte Verhältnisse im Wert zwischen Ackerland und Grünland durch Änderungen bei der Fruchtfolge und Fruchtarten (z.B. Maisanbau auf früher reinen Grünlandstandorten);
- veränderte Grundwasserverhältnisse durch Veränderung der Vorflutverhältnisse bei Dauergrünland.

Diese Einflüsse überlagern vor allem die Bodenzahlen bzw. Grünlandgrundzahlen. Diese Wertzahlen werden daher bei der Wertfindung außer Acht gelassen (= 1. Stelle).

Anders verhält es sich bei den natürlichen Ertragsbedingungen, wie Klima, Geländegestaltung, Besonnung usw. Diese lassen sich nicht beeinflussen und werden, wie vorstehend ausgeführt, in der Ackerzahl bzw. Grünlandzahl (= 2. Zahl) ausgedrückt.

Ausdruck für die Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlichen Grundstückes ist auch die sog. **Ertragsmesszahl (EMZ)**, eine Größe aus dem Verfahren zur Einheitswertermittlung. Auch diese Zahl ist im Liegenschaftskataster dargestellt. Sie wird durch Multiplikation der Grundstücksfläche (in Ar) mit der Acker- bzw. Grünlandzahl der Bodenschätzung errechnet:

$\text{Ertragsmesszahl (EMZ)} = \text{Fläche in m}^2 \times \frac{\text{Acker- oder Grünlandzahl}}{100}$
--

Im Folgenden soll die **EMZ des Bewertungsobjektes** ins Verhältnis zu den **durchschnittlichen Ertragsmesszahlen**

- der **Gemarkung Fürstenstein** als Mittelwert aus 140 aus der Bodenschätzungskarte (Quelle: BayernAtlasPlus) abgegriffenen Wertzahlen. Die **durchschnittliche EMZ**

2. Wertermittelter Teil

wurde mit **3260** ermittelt. Als Bezugswert dient der landwirtschaftliche Bodenrichtwert, Stand 01.01.2024 in Höhe von 5,00 EUR/m²,

— der eingeholten **Vergleichsgrundstücke**,

gebracht und hieraus der durchschnittliche Bodenpreis abgeleitet werden.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Ergebnisse zusammen. Der sich hieraus ergebende Mittelwert bildet schließlich die Ausgangsbasis für die weitere Bodenwertfindung (vgl. Anhang 2).

Gemarkung	FlNr.	NA	BW nach EMZ_BRW	BW nach VG flä	BW nach VG arith	Mittelwert
Fürstenstein	4705/1	GL	6,29	3,17	4,01	4,49

Tabelle 6: Herleitung des durchschnittlichen, objektbezogenen und EMZ-angepassten Bodenwertes

Abkürzungen:

BW = **B**odenwert

VG = **V**ergleichsgrundstück

flä = flächengewogen

BRW = **B**odenrichtwert (angepasst)

EMZ = **E**rtrags**m**esszahl

arith = arithmetisch

Für die Waldflächen werden regional durchschnittliche mittlere bis gute Ertragsleistungen angenommen.

2.3.2.2 Geländeneigung

Die Geländegestaltung ist, wie oben ausgeführt, bei den landwirtschaftlichen Flächen in den Ertragsmesszahlen bzw. Acker-/Grünlandzahlen berücksichtigt. Bei der Waldfläche kann die Hanglage als regional typisch und somit als durchschnittlich angenommen werden.

2.3.2.3 Bodenbeschaffenheit

Die Bodenbeschaffenheit kommt bei der landwirtschaftlichen Fläche FlNr. 4705/1, Gmkg. Fürstenstein ebenfalls in der Ertragsmesszahl zum Ausdruck. Bei der Waldfläche FlNr. 4733, werden weitgehend durchschnittliche Bodenverhältnisse angenommen.

2.3.2.4 Lage zum Verkehrsnetz/Anbindung

Wie oben beschrieben, liegen die Bewertungsobjekte an öffentlichen Verkehrswegen.

2.3.2.5 Erschließung

Das Flurstück 4733, Gmkg. Fürstenstein wird auf Teilflächen von einem Rückeweg durchzogen. Eine innere Erschließung ist somit vorhanden.

2.3.2.6 Form/Zuschnitt

Die Form der Grundstücke wirkt sich ebenfalls auf die Bewirtschaftbarkeit der Flächen aus. Die Rechteckformen werden grundsätzlich als normal bewirtschaftbar angesehen. Nachteilig ist die geringe Breite der FlNr. 1433, Gmkg. Fürstenstein.

2.3.2.7 Flächengröße

Bei **landwirtschaftlichen Grundstücken** werden in der Regel für Grundstücke mit einer Fläche von über einem Hektar wegen der damit verbundenen günstigeren maschinellen Bewirtschaftbarkeit höhere Kaufpreise pro m² erzielt als für kleinere Grundstücke. Dieser Zusammenhang lässt sich allerdings bei den Vergleichsflächen nicht erkennen. Bei **Waldflächen** nimmt gewöhnlich mit zunehmender Flächengröße das Kaufinteresse ab. Aufgrund ähnlicher Größen der Vergleichsgrundstücke bleibt dieses Grundstücksmerkmal aber unberücksichtigt.

2.3.2.8 Rechte und Belastungen

Dinglich gesicherte Rechte und Belastungen werden nicht berücksichtigt. Vergleiche hierzu die Ausführungen unter Punkt 1.2.1.2.

2.3.2.9 Ortsnähe

Die Flächen liegen im Außenbereich (§ 35 BauGB). Die Ortsrandlage der FlNr. 4705/1, Gmkg. Fürstenstein wird dennoch positiv gesehen.

2.3.2.10 Bauland/Bauerwartungsland

Eine höherwertige Entwicklung ist nicht zu erwarten.

2.3.3 Bodenwert – Ergebnis

Die Herleitung der objektbezogenen Bodenwerte zeigt der Anhang 2.

2.4 Verkehrswert vorläufig

Die Verkehrswerte der Grundstücke **FlNr. 4705/1 und 4733, Gemarkung Fürstenstein** werden zum Stichtag 29.01.2025 wie folgt begutachtet:

Gemarkung Fürstenstein

FlNr.	Fläche FlNr.	Wert der Bestockung	Anteil	Bodenpreis	Anteil	Verkehrswert gesamt	Verkehrswert pro m ²
	m ²	EUR	%	EUR	%	EUR	EUR/m ²
4705/1	6319	0	0	32.606,00	100	32.606,00	5,16
660/2	5150	15.418,56	73	5.665,00	27	21.083,56	4,09
Gesamt	11469	15.418,56	29	38.271,00	71	53.689,56	4,68

Tabelle 6: Verkehrswerte

2.5 Marktanpassung

Sowohl die Bestimmungen der WertV als auch die Markterfahrung verlangen vor Festlegung eines Verkehrswertes eine Überprüfung des Berechnungsergebnisses hinsichtlich der zum Bewertungsstichtag vorherrschenden Marktlage in Bezug auf vergleichbare Immobilien. Dies bedeutet, es ist ggf. eine Anpassung des Bewertungsergebnisses vorzunehmen.

Bei der vorliegenden Bewertung wird der Bodenwert aus aktuellen Vergleichswerten abgeleitet. In den Vergleichswerten, die auf tatsächlich realisierten Grundstücksverkäufen beruhen, sind in der Regel Wertbeeinflussungen durch konjunkturelle Gegebenheiten erfasst. Diesbezüglich wird daher keine Notwendigkeit für Zu- bzw. Abschläge gesehen. Grundstücksspezifische Besonderheiten sind bereits in vorstehenden Wertansätzen berücksichtigt. Die Wertermittlung der aufstockenden Bestände erfolgte auf der Grundlage von bestandesweisen Schätzungen bzw. Vollkluppungen und spiegelt daher die tatsächlichen Bestockungsverhältnisse relativ genau wider.

Die vorgenannten Verkehrswerte der Grundstücke werden folglich in Höhe des Bewertungsergebnisses, ermittelt nach den Bestimmungen des Vergleichswertverfahrens, festgesetzt.

Der relativ hohe Waldwert der FlNr. 4733, Gmkg. Fürstenstein ist insbesondere im Wert der aufstockenden Altbäume begründet.

Passau, den 08.02.2025

Gefertigt:

.....
Forstsachverständiger

3 Erklärung von Fachausdrücken

Abtriebswert (A)	Erntekostenfreier Abtriebserlös $A_u = \text{Abtriebswert im Umtriebsalter}$
Alterswertfaktor (f):	Drückt den Bestandeswert in Verhältniszahlen zum Abtriebswert aus.
Alterswertfaktorenverfahren:	Formel: $HE = ((A_u - c) \times f + c) \times B^\circ$ d.h. das Alterswertfaktorenverfahren berechnet mit Hilfe von Alterswertfaktoren den Bestandeswert im Verhältnis zu seinem Abtriebswert im Umtriebsalter unter Berücksichtigung der Kulturkosten (c) und des Bestockungsgrades (B°).
Bestandserwartungswert (HE):	Summe aller noch zu erwartenden und auf den Bewertungszeitpunkt diskontierten Einnahmen vermindert um die diskontierten, noch zu erwartenden Erzeugungskosten.
Bestockungsgrad (B°):	Der Bestockungsgrad ist das errechnete oder geschätzte Verhältnis der tatsächlichen →Derbholzmasse oder Grundfläche je ha zur entsprechenden Ertragstafelangabe.
Derbholz:	Oberirdische Holzmasse über 7 cm Durchmesser mit Rinde.
Ertragsklasse:	Relativer Maßstab für die Leistung eines Bestandes. Die Ertragsklasse wird mittels einer Ertragstafel für die fragliche Baumart über Bestandeshöhe und Bestandesalter ermittelt (= Bonität).

ANHANG

- Anhang 1 - Bestandsbeschreibungen mit Fotodokumentation
- Anhang 2 - Flurstücksbezogene Bodenwertermittlung

Maßnahme: Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Az. 804 K 77/24

Flächenstand:

Gemarkung	FINr.	Lage	Flurstücksgröße nach Kataster (ha)
Fürstenstein	4705/1	Beitzäcker	0,6319
	4733	Reutholz	0,5150
Summe:			1,1469

Wirtschaftswald i.r.B.			Holz- boden			Nichtholz- boden			Forstbetriebs- fläche			Sonstige Fläche			Gesamt- fläche
0,5150	+		0	=	0,5150	+		0	=	0,5150	+		0,6319	=	1,1469

Verwendete Ertragstafeln:

Buche	Buche mDF Gehrhardt
Fichte	Fichte Assmann/Franz
Tanne	Tanne mDF Hausser

Waldort: **FINr. 4733, Gemarkung Fürstenstein, Bestand Nr. 1**

Fläche: 0,0975 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:Bestandsform: Buchen-Bestand
Alter: 45 Jahre (15-60)
Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Buche	100,0	I,5	157,5 fm	9,7 fm	15,4 fm	0,9 fm
Summe:			157,5 fm	9,7 fm	15,4 fm	0,9 fm

einzelne Fichten; einzelne Alt-Buchen; Totholz;



Waldort: FINr. 4733, Gemarkung Fürstenstein, Bestand Nr. 2

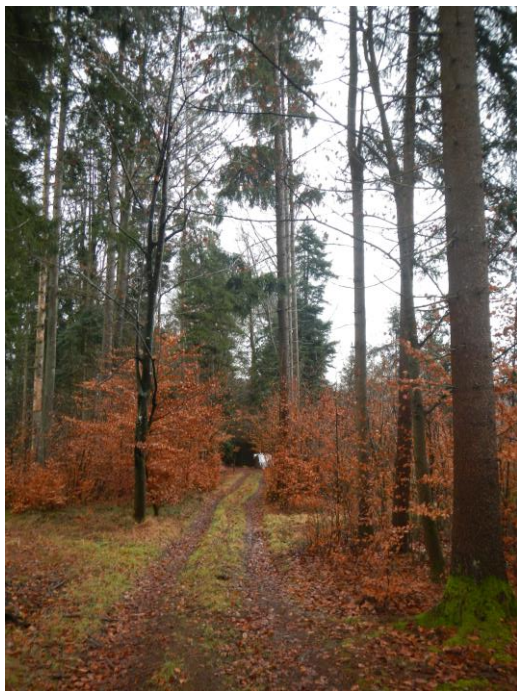
Fläche: 0,177 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:Bestandsform: Buchen-Bestand
Alter: 15 Jahre (5-20)
Bestockungsgrad: 0,50

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Buche	100,0	I,5	7,5 fm	2,6 fm	1,3 fm	0,5 fm
Summe:			7,5 fm	2,6 fm	1,3 fm	0,5 fm

Schluss: gedrängt bis räumig

Altbestandsreste; auf Teilfläche Buchen-Naturverjüngung; einzelne Fichten;



Waldort: **FINr. 4733, Gemarkung Fürstenstein, Bestand Nr. 3**

Fläche: 0,2415 ha Massenermittlung: Ertragstafel

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Fichten-Buchen-Bestand
Alter: 50 Jahre (30-60)
Bestockungsgrad: 0,90

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Fichte	90,0	XXXII,0	209,8 fm	10,8 fm	50,7 fm	2,6 fm
Buche	10,0	II,0	17,3 fm	0,8 fm	4,2 fm	0,2 fm
Summe:			227,1 fm	11,6 fm	54,8 fm	2,8 fm

Mischung: einzeln
Schluss: licht geschlossen bis geschlossen mit einzelnen Lücken

altersdifferenziert; einzelne Tannen, Hainbuchen, Eschen; mehrere Alt-Buchen, -
Fichten; im Westen Buchen-Unter- und Zwischenstand; einzelne ältere Gipfelbrüche
bei Fichte;



Waldort: **FINr. 4733, Gemarkung Fürstenstein, Bestand Nr. 4**

Fläche: 0,515 ha Massenermittlung: Vollkluppung

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Bestandsform: Buchen-Fichten-Altäume

Alter: 130 Jahre (70-140)

Bestockungsgrad: 0,32

Baumart	Anteil %	Bonität	Vorrat/ha	Zuwachs/ha	Vorrat/fl	Zuwachs/fl
Buche	72,0	I,5	120,9 fm	1,0 fm	62,3 fm	0,5 fm
Fichte	19,0	XXXIV,0	40,4 fm	0,5 fm	20,8 fm	0,3 fm
Tanne	9,0	II,5	12,5 fm	0,3 fm	6,4 fm	0,2 fm
Summe:			173,8 fm	1,8 fm	89,5 fm	0,9 fm

Mischung: einzeln

Altäume in den Beständen 1 - 3;



Waldort: **FINr. 4705/1, Gemarkung Fürstenstein, Bestand Nr. 5**

Fläche: 0,6319 ha

BESTANDSBESCHREIBUNG:

Grünland;



ZUSAMMENFASSUNG UND ERGEBNISSE

Maßnahme: Zwangsversteigerungsverfahren Amtsgericht Passau – Abteilung für Zwangsversteigerungssachen - Az. 804 K 77/24

Gesamtvorrat: **161 Erntefestmeter ohne Rinde (Efm o.R.)**
das sind rd. 313 Efm o.R. je ha

Gesamtzuwachs: **5 Efm o.R. im Jahr**
das sind rd. 9,7 Efm o.R. je ha und Jahr

Verteilung der Vorräte auf Baumarten und Altersklassen (in Efm o.R.)

Baumart	0-20	21-40	41-60	61-80	81-100	101-120	121-140	141-160	Summe
Buche	1		20				62		83
Fichte			51		21				72
Tanne					6				6
Summen:	1		71		27		62		161

BEGRIFFSERKLÄRUNGEN

1. **Bestandsform:** Gibt die Baumarten-Mischung des Bestands an.
2. **Bestockungsgrad:** Ein Maß für die Wuchsdichte eines Bestandes. z.B.:
 0,70 = aufgelichteter und unterbestockter Bestand (kaum Hiebsmaßnahmen nötig)
 1,00 = normal dicht bestockter Bestand (normale Durchforstung)
 1,20 = zu dicht stehender Bestand (pflegedringlich!)
3. **Bonitäten** (bzw. Ertragsklassen): beschreiben die Wuchsleistung einer Baumart auf einer Fläche. Sie werden in römischen Zahlen angegeben. Bei Fichte stehen hohe Werte für hohe Wuchsleistungen:
 XXVIII (28) = schlechte Bonität (niedriger Vorrat und Zuwachs)
 XXXII (32) = mittlere Bonität (mittlerer Vorrat und Zuwachs)
 XXXVI (36) und höher = überdurchschnittlich gute Bonität (hoher Vorrat und Zuwachs)
 Bei allen anderen Baumarten stehen die niedrigeren Werte für hohe Wuchsleistungen:
 3,0 und höher = schlechte Bonität (niedriger Vorrat und Zuwachs)
 2,0 = mittlere Bonität (mittlerer Vorrat und Zuwachs)
 1,0 = überdurchschnittlich gute Bonität (hoher Vorrat und Zuwachs)
4. **Ertragstafeln** sind Tabellen mit denen Vorräte und Zuwächse von Waldbäumen und Beständen geschätzt werden. Diese Tabellen enthalten Erfahrungswerte, die nach der Wuchsleistung der Baumarten (siehe **Bonitäten**) und ihrem Alter untergliedert sind.
Leitsortiment: das Sortiment einer Maßnahme mit dem größten Anteil, d.h. es fallen meist auch stärkere und schwächere Sortimente mit an. Siehe auch **Sortimente**.
5. **Massenermittlung:** Eine Ermittlung nach **Ertragstafel** (siehe dort) bedeutet, dass die Baumarten-Bestandsdaten geschätzt wurden. **Vollkluppung** bedeutet, dass diese Daten durch Messung ermittelt wurden.
6. **Sortimente:** Einteilung zu verkaufenden Holzes nach Verwertungsart, Länge, Durchmesserbereichen und Qualität. Die Abkürzungen bedeuten:

	Sortiment	Stärkeklassen	Mittendurchmesser ohne Rinde
BH	Brennholz	L1a	10 bis 14 cm
IS Papier	Papierholz	L1b	15 bis 19 cm
Abs.	Abschnitte	L2a	20 bis 24 cm
St.holz lg.	Stammholz lang	L2b	25 bis 29 cm
		L3a	30 bis 34 cm
		L3b	35 bis 39 cm
		L4+	ab 40 cm
7. **Waldort** (bzw. Bestand): Kleinste einzeln bewirtschaftete Einheit eines Waldes. Gekennzeichnet durch Eigentümer, Gemarkung und Bestandsnummer des Waldortes. Die gleiche Bestandsnummer finden Sie auf der beiliegenden Karte wieder.
8. **Zuwachs** Angabe des jährlichen Zuwachs pro Hektar bzw. auf der Bestandsfläche.

Bewertungsobjekte FINr. 4705/1 und 4733, Gmkg. Fürstenstein

	Gmkg. Zu-/Absch.	Fürstenstein FINrn.	
		4705/1	4733
Nutzungsart		GL	W
Fläche (m²)		6319	5150
Durchschnittspreis		4,49	1,10
Neigung			
Boden/Block/Fels/Nassboden			
Lage zum Verkehrsnetz		5	
Ertrag			
Erschließung			5
Form/Zuschnitt			-5
Naturschutzfachliche Planungen			
Hofnähe			
Größe			
Rechte und Belastungen			
Ortsnähe (begünstigtes Agrarland)		10	
Lagequalität			
Zu-/Abschlag (%)		15	0
Zu-/Abschlag (EUR)		0,67	0,00
Bodenpreis Flurstück (EUR pro m²)		5,16	1,10
Bodenpreis Flurstück (EUR)		32606	5665
Bodenpreis Objekt (EUR)		32606	5665
Bodenpreis Objekt pro m² (EUR/m²)		5,16	1,10
Fläche FINr. (m²)		6319	5150

Gesamtfläche	11469 m²	
Bodenpreis gesamt	38271 EUR	3,34 EUR/m²

Grünland (m²)	6319
Wald (m²)	5150
Summe	11469

Abkürzungen:

GL	Grünland
W	Wald